LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
RMR de Saguenay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : troisième trimestre de 2011

La construction résidentielle se maintient

Selon les plus récentes données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 304 logements ont été mis en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay au cours des mois d'avril à juin 2011.

Lorsque comparé aux années passées, il s'agit d'un haut niveau d'activité, cependant il est similaire à celui relevé à la même période l'an passé.

Les conditions du marché demeurent dans l'ensemble favorables à la construction de nouveaux logements dans la région : le bilan migratoire s'est amélioré depuis quelques années, les taux d'intérêt hypothécaires ont demeuré à un faible niveau et le taux

Figure 1

Table des matières

1 La construction résidentielle se maintient

2 Le marché de la revente reprend du tonus

4 Carte - RMR de Saguenay

5 Liste des tableaux

20 Méthodes d'enquête

20 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

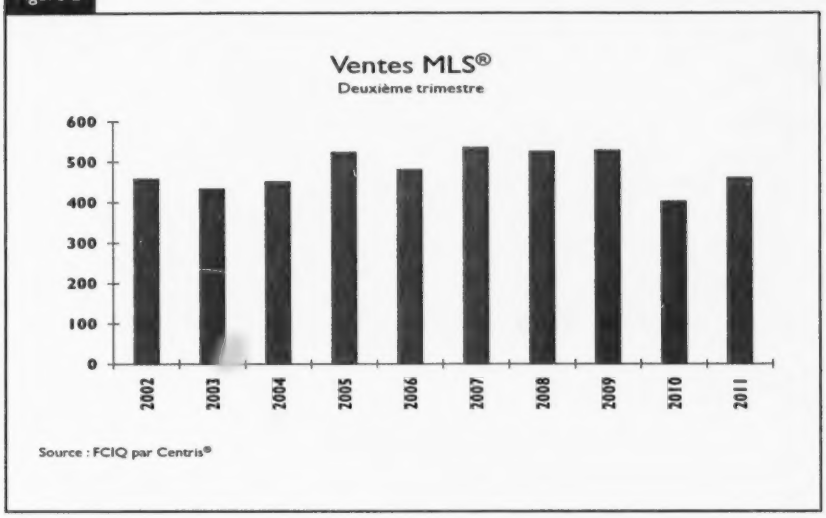
d'inoccupation sur le marché locatif de Saguenay est parmi les plus bas relevés pour les RMR du Québec.

La vigueur du segment des propriétés absolues[1] (+11 %) a contrebalancé les reculs subis dans le marché de la copropriété (aucune mise en chantier) et le marché locatif (-12 %). Parmi les propriétés absolues, en particulier, on dénombre 180 nouvelles maisons individuelles (+8 %) ainsi que 40 jumelés, maisons en rangée et duplex supplémentaires (+25 %), soit un total de 220 logements commencés au deuxième trimestre, contre 199 à la même période l'an passé. Aucune mise en chantier de logements en copropriété n'a été relevée ce trimestre, alors que 8 unités avaient été dénombrées l'an passé à la même période. Finalement, bien que la construction de logements locatifs accuse un recul par rapport à l'an dernier, on a tout de même enregistré 84 mises en chantier.

Le bilan de mi-année montre que 457 habitations ont été mises en chantier pendant la période de janvier à juin 2011, comparativement à 358 au premier semestre de 2010, ce qui représente une hausse de 28 %. Selon nos plus récentes prévisions, la construction résidentielle restera soutenue puisque le nombre de mises en chantier sera comparable au cours des six derniers mois de l'année dans la RMR de Saguenay.

Au Lac Saint-Jean, la construction résidentielle à Alma et à Dolbeau-Mistassini a été plus vigoureuse au deuxième trimestre de 2011 qu'au même trimestre l'an passé. Les mises en chantier de logements locatifs,

Figure 2



de maisons individuelles et de jumelés ont contribué à hausser le total trimestriel à Alma. Du côté de Dolbeau-Mistassini, la production de maisons individuelles et d'unités dans le segment des logements collectifs pour personnes âgées ont intensifié l'activité sur le marché du neuf. Par contre, la construction a ralenti à Roberval et à Saint-Félicien.

Dans l'ensemble des centres urbains du Québec comptant 10 000 habitants et plus, 19 429 mises en chantier ont été dénombrées durant les six premiers mois de 2011, ce qui correspond à une baisse de 10 % par rapport à la même période en 2010. Parmi les RMR du Québec, seule Saguenay a affiché une hausse des mises en chantier d'habitations (+28 %). Des baisses ont été enregistrées à Trois-Rivières (53 %), Sherbrooke (-14 %), Québec (-9 %), Montréal (8 %) et Gatineau (-6 %).

Le marché de la revente reprend du tonus

Selon la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), les transactions MLS® du secteur résidentiel affichent une croissance au deuxième trimestre de 2011 en comparaison de la même période en 2010 : leur nombre est passé de 405 à 463. Bien qu'il s'agisse d'une hausse de près de 15 %, on doit rappeler que le niveau d'activité a beaucoup fléchi à partir de janvier 2010, en raison de l'essoufflement de la flambée d'achats amorcée quelques mois plus tôt – une période marquée par un abaissement significatif des taux d'intérêt, un rattrapage des projets d'achats mis sur la glace et un devancement des achats à cause des majorations de taux prévues.

Le nombre d'inscriptions courantes a légèrement augmenté (+8,4 %) au deuxième trimestre par rapport à la

[1] On entend par « habitation en propriété absolue » les logements dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain (maisons individuelles, jumelées ou en rangée et duplex.

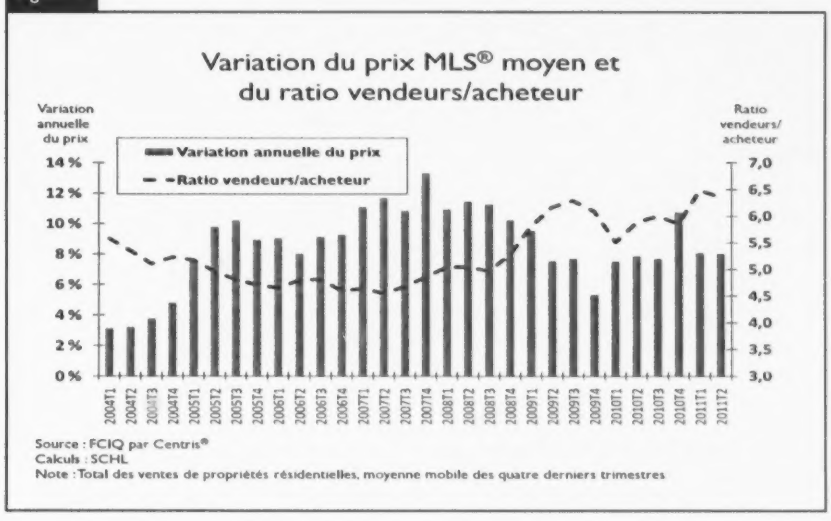
même période en 2010. Comme les ventes affichent une forte croissance, le marché s'est néanmoins resserré. Le nombre de vendeurs par acheteur (ratio v/a) est passé de 5,7 à 5,4 d'une année à l'autre.

Les conditions du marché ont été favorables aux vendeurs au cours des quatre derniers trimestres, avec un ratio v/a de 6,3. Le prix moyen des propriétés résidentielles dépasse 174 000 $; il a augmenté de plus de 8,0 %. Seul le marché de la copropriété s'est avéré favorable aux acheteurs (ratio v/a de près de 11). Ceux des maisons unifamiliales et des plex sont en effet restés favorables aux vendeurs, avec des ratios v/a respectifs de 6,0 et 6,9.

En raison d'une forte diminution des ventes au premier trimestre de 2011, le cumul annuel des transactions au 30 juin 2011 accuse un retard de 9,6 % par rapport à celui des six premiers mois de 2010. La baisse a été légèrement moins importante pour les maisons unifamiliales (-7,7 %), qui ont fait l'objet de 85 % des transactions MLS® dans la région de Saguenay en 2011. Le marché des maisons unifamiliales s'est légèrement détendu en glissement annuel au premier semestre, puisque le ratio v/a est passé de 5,1 à 5,7. En outre, le prix a connu une hausse moins soutenue, de 5,2 %, et s'est situé à un niveau moyen d'un peu plus de 177 000 $. Les acheteurs ont déboursé en moyenne plus de 161 000 $ pour une copropriété et plus de 182 000 $ pour un plex au cours des six premiers mois de 2011, ce qui représente des augmentations respectives de 17 % et 9 % d'une année à l'autre. Comme les volumes de vente associés à ces produits sont plus faibles, ces variations de prix doivent être interprétées avec circonspection.

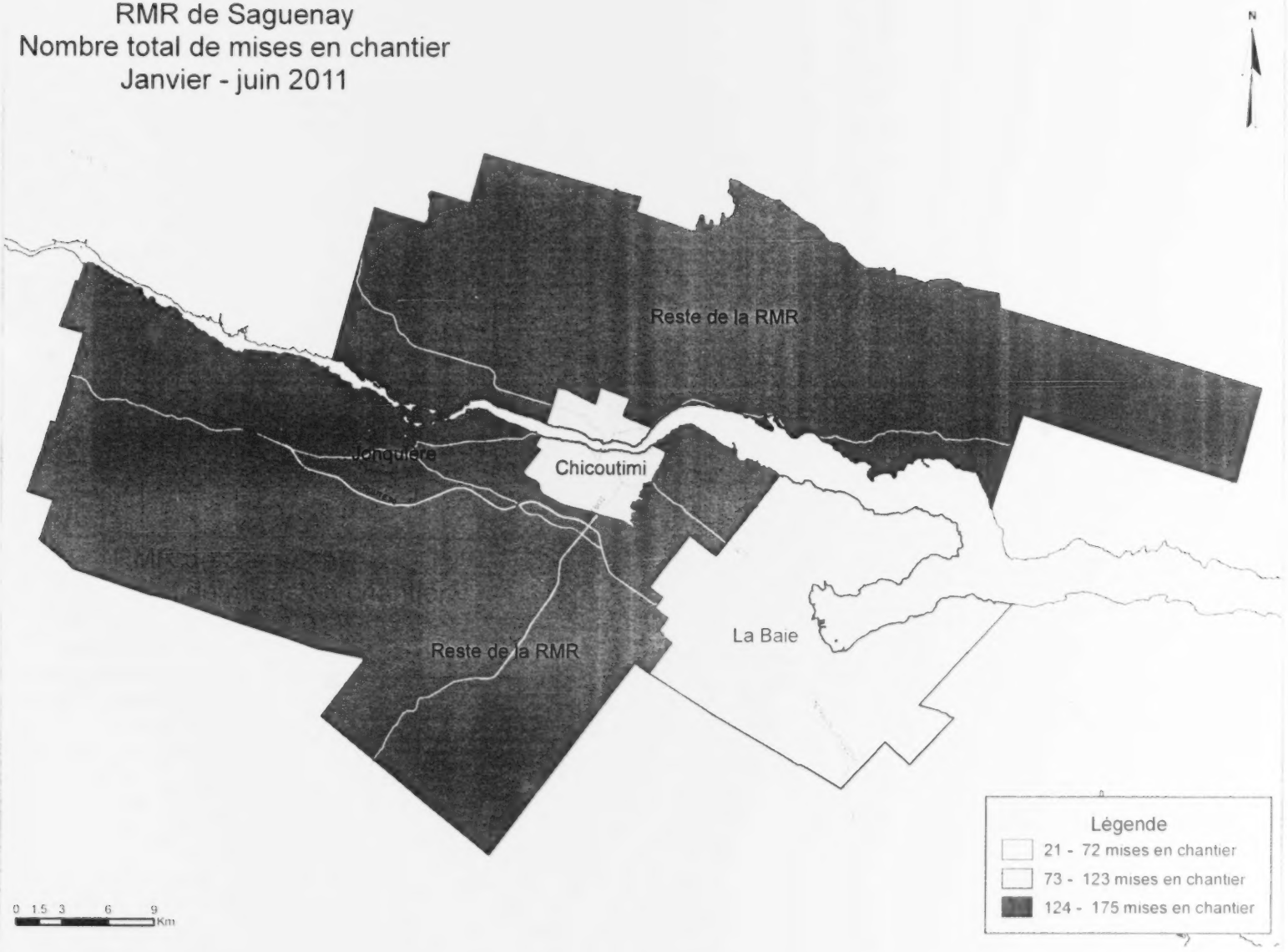
Même si le rythme des transactions peut reprendre davantage de tonus au cours des prochains mois, l'année 2011 sera vraisemblablement moins active que 2010. Le niveau des ventes MLS® au début de l'année 2011 était inférieur à ceux relevés à la même période les neuf années précédentes, tandis que les mises en chantier d'habitations en propriété absolue sont restées supérieures à la moyenne au cours de cette période. Compte tenu des hausses de prix importantes survenues sur le marché de l'existant ces dernières années et des conditions de financement favorables à l'heure actuelle, certains acheteurs se laissent probablement tenter par les produits neufs disponibles.

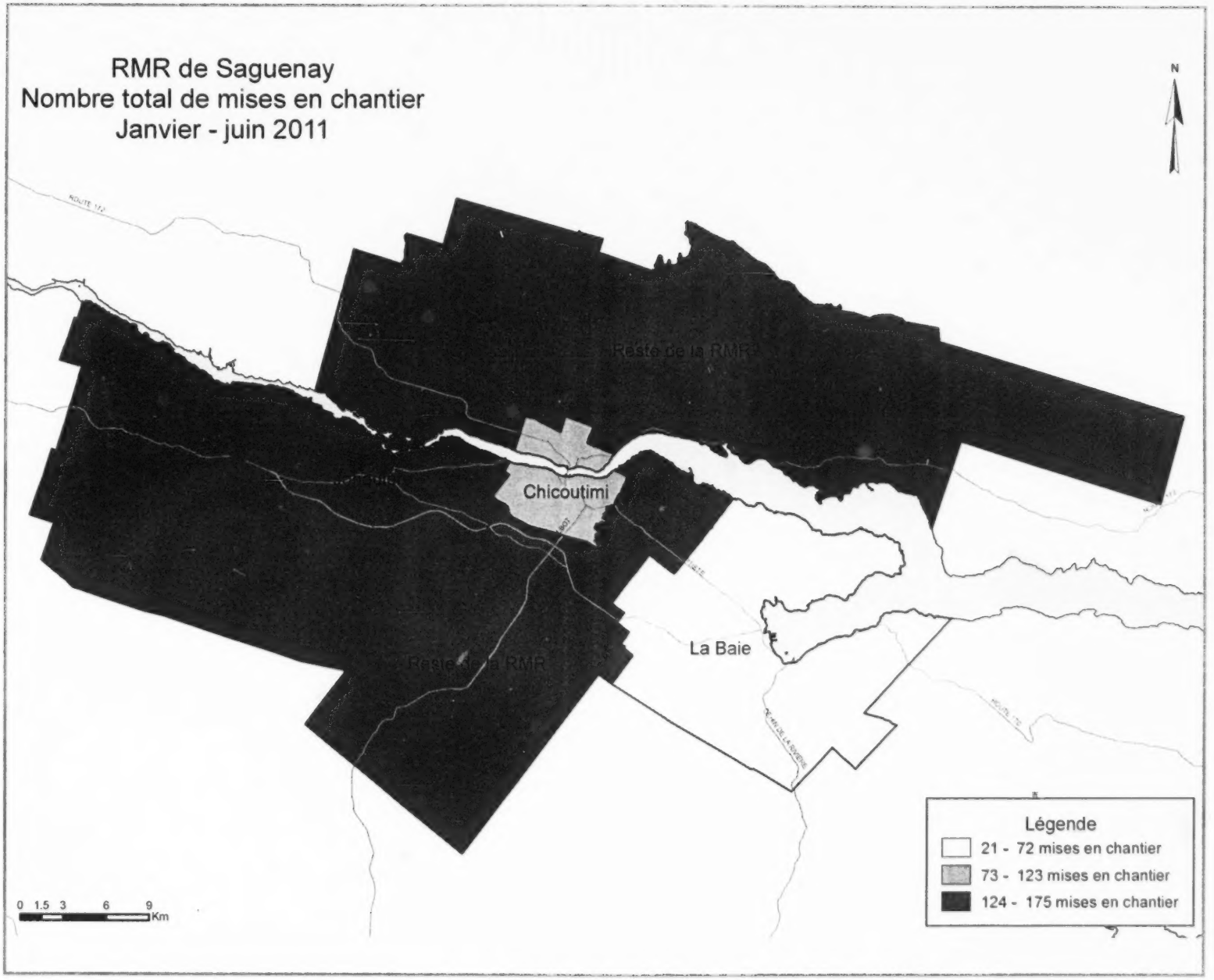
Figure 3



Source : FCIQ par Centris®
Calculs : SCHL
Note : Total des ventes de propriétés résidentielles, moyenne mobile des quatre derniers trimestres

RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - juin 2011




RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - juin 2011
N
Reste de la RMR
Chicoutimi
La Baie
Reste de la RMR
0 1.5 3 6 9
Km
Légende
21 - 72 mises en chantier
73 - 123 mises en chantier
124 - 175 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Deuxième trimestre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2011	180	14	26	0	0	0	0	84	304
T2 2010	167	22	10	0	0	8	0	95	302
Variation en %	7,8	-36,4	160,0	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-11,6	0,7
Cumul 2011	264	16	28	0	0	6	0	143	457
Cumul 2010	190	34	12	0	0	8	0	114	358
Variation en %	38,9	-52,9	133,3	s.o.	s.o.	-25,0	s.o.	25,4	27,7
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2011	211	18	38	0	0	6	0	239	546
T2 2010	158	28	32	0	0	8	0	130	356
Variation en %	33,5	-35,7	18,8	s.o.	s.o.	-25,0	s.o.	83,8	53,4
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T2 2011	89	4	4	0	0	0	0	28	125
T2 2010	83	16	16	0	0	4	0	35	154
Variation en %	7,2	-75,0	-75,0	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-20,0	-18,8
Cumul 2011	170	10	16	0	0	24	0	47	267
Cumul 2010	144	16	34	0	0	20	0	291	505
Variation en %	18,1	-37,5	-52,9	s.o.	s.o.	20,0	s.o.	-83,8	-47,1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2011	13	2	4	0	0	19	0	20	58
T2 2010	5	4	6	0	0	6	0	163	184
Variation en %	160,0	-50,0	-33,3	s.o.	s.o.	**	s.o.	-87,7	-68,5
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2011	84	9	4	0	0	3	0	27	127
T2 2010	85	13	10	0	0	12	0	54	174
Variation en %	-1,2	-30,8	-60,0	s.o.	s.o.	-75,0	s.o.	-50,0	-27,0
Cumul 2011	167	17	16	0	0	9	0	48	257
Cumul 2010	148	13	29	0	0	19	0	140	349
Variation en %	12,8	30,8	-44,8	s.o.	s.o.	-52,6	s.o.	-65,7	-26,4

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T2 2011	15	10	4	0	0	0	0	22	51
T2 2010	33	14	4	0	0	8	0	48	107
Jonquière									
T2 2011	56	4	8	0	0	0	0	62	130
T2 2010	37	8	0	0	0	0	0	35	80
La Baie									
T2 2011	9	0	2	0	0	0	0	0	11
T2 2010	19	0	4	0	0	0	0	0	23
Reste de la RMR									
T2 2011	100	0	12	0	0	0	0	0	112
T2 2010	78	0	2	0	0	0	0	12	92
Saguenay (RMR)									
T2 2011	180	14	26	0	0	0	0	84	304
T2 2010	167	22	10	0	0	8	0	95	302
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T2 2011	24	14	4	0	0	6	0	64	146
T2 2010	36	14	10	0	0	8	0	76	144
Jonquière									
T2 2011	56	4	14	0	0	0	0	138	212
T2 2010	22	14	10	0	0	0	0	42	88
La Baie									
T2 2011	14	0	4	0	0	0	0	0	18
T2 2010	20	0	6	0	0	0	0	0	26
Reste de la RMR									
T2 2011	117	0	16	0	0	0	0	37	170
T2 2010	80	0	6	0	0	0	0	12	98
Saguenay (RMR)									
T2 2011	211	18	38	0	0	6	0	239	546
T2 2010	158	28	32	0	0	8	0	130	356

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T2 2011	13	2	0	0	0	0	0	12	27
T2 2010	5	4	8	0	0	4	0	12	33
Jonquière									
T2 2011	32	2	0	0	0	0	0	12	46
T2 2010	34	10	2	0	0	0	0	20	66
La Baie									
T2 2011	5	0	0	0	0	0	0	4	9
T2 2010	3	0	0	0	0	0	0	3	6
Reste de la RMR									
T2 2011	39	0	4	0	0	0	0	0	43
T2 2010	41	2	6	0	0	0	0	0	49
Saguenay (RMR)									
T2 2011	89	4	4	0	0	0	0	28	125
T2 2010	83	16	16	0	0	4	0	35	154
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T2 2011	2	2	2	0	0	14	0	14	34
T2 2010	2	3	2	0	0	1	0	162	170
Jonquière									
T2 2011	7	0	0	0	0	0	0	3	10
T2 2010	1	1	2	0	0	0	0	1	5
La Baie									
T2 2011	1	0	0	0	0	2	0	3	6
T2 2010	1	0	0	0	0	5	0	0	6
Reste de la RMR									
T2 2011	3	0	2	0	0	3	0	0	8
T2 2010	1	0	2	0	0	0	0	0	3
Saguenay (RMR)									
T2 2011	13	2	4	0	0	19	0	20	58
T2 2010	5	4	6	0	0	6	0	163	184

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Deuxième trimestre 2011

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T2 2011	13	3	0	0	0	3	0	8	27
T2 2010	5	2	5	0	0	10	0	25	47
Jonquière									
T2 2011	27	6	2	0	0	0	0	16	51
T2 2010	34	9	1	0	0	1	0	26	71
La Baie									
T2 2011	5	0	0	0	0	0	0	3	8
T2 2010	4	0	0	0	0	1	0	3	8
Reste de la RMR									
T2 2011	39	0	2	0	0	0	0	0	41
T2 2010	42	2	4	0	0	0	0	0	48
Saguenay (RMR)									
T2 2011	84	9	4	0	0	3	0	27	127
T2 2010	85	13	10	0	0	12	0	54	174

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Deuxième trimestre 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	Variation en %
Chicoutimi	15	33	10	14	0	0	26	60	51	107	-52,3
Jonquière	56	37	4	8	0	0	70	35	130	80	62,5
La Baie	9	19	0	0	0	0	2	4	11	23	-52,2
Reste de la RMR	100	78	0	0	0	0	12	14	112	92	21,7
Saguenay (RMR)	180	167	14	22	0	0	110	113	304	302	0,7

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2011

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Chicoutimi	35	34	10	14	0	0	74	68	119	116	2,6
Jonquière	85	47	6	16	0	0	84	43	175	106	65,1
La Baie	14	19	0	0	0	0	7	9	21	28	-25,0
Reste de la RMR	130	90	0	4	0	0	12	14	142	108	31,5
Saguenay (RMR)	264	190	16	34	0	0	177	134	457	358	27,7

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Deuxième trimestre 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010
Chicoutimi	0	0	0	0	4	12	22	48
Jonquière	0	0	0	0	8	0	62	35
La Baie	0	0	0	0	2	4	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	12	2	0	12
Saguenay (RMR)	**0**	**0**	**0**	**0**	**26**	**18**	**84**	**95**

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - juin 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Chicoutimi	0	0	0	0	10	12	64	56
Jonquière	0	0	0	0	8	0	76	43
La Baie	0	0	0	0	4	6	3	3
Reste de la RMR	0	0	0	0	12	2	0	12
Saguenay (RMR)	**0**	**0**	**0**	**0**	**34**	**20**	**143**	**114**

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Deuxième trimestre 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010
Chicoutimi	29	51	0	8	22	48	51	107
Jonquière	68	45	0	0	62	35	130	80
La Baie	11	23	0	0	0	0	11	23
Reste de la RMR	112	80	0	0	0	12	112	92
Saguenay (RMR)	220	199	0	8	84	95	304	302

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - juin 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Chicoutimi	49	52	6	8	64	56	119	116
Jonquière	99	63	0	0	76	43	175	106
La Baie	18	25	0	0	3	3	21	28
Reste de la RMR	142	96	0	0	0	12	142	108
Saguenay (RMR)	308	236	6	8	143	114	457	358

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Deuxième trimestre 2011											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	Variation en %
Chicoutimi	13	5	2	4	0	0	12	24	27	33	-18,2
Jonquière	32	34	2	10	0	0	12	22	46	66	-30,3
La Baie	5	3	0	0	0	0	4	3	9	6	50,0
Reste de la RMR	39	41	0	2	0	0	4	6	43	49	-12,2
Saguenay (RMR)	89	83	4	16	0	0	32	55	125	154	-18,8

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités Janvier - juin 2011											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Chicoutimi	30	13	4	4	0	0	48	278	82	295	-72,2
Jonquière	48	49	4	10	4	0	14	46	70	105	-33,3
La Baie	12	7	0	0	0	0	9	13	21	20	5,0
Reste de la RMR	80	75	2	2	0	0	12	8	94	85	10,6
Saguenay (RMR)	170	144	10	16	4	0	83	345	267	505	-47,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Deuxième trimestre 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010
Chicoutimi	0	0	0	0	0	12	12	12
Jonquière	0	0	0	0	0	2	12	20
La Baie	0	0	0	0	0	0	4	3
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	6	0	0
Saguenay (RMR)	0	0	0	0	4	20	28	35

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - juin 2011

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Chicoutimi	0	0	0	0	20	22	28	256
Jonquière	4	0	0	0	2	14	12	32
La Baie	0	0	0	0	2	10	7	3
Reste de la RMR	0	0	0	0	12	8	0	0
Saguenay (RMR)	4	0	0	0	36	54	47	291

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Deuxième trimestre 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010	T2 2011	T2 2010
Chicoutimi	15	17	0	4	12	12	27	33
Jonquière	34	46	0	0	12	20	46	66
La Baie	5	3	0	0	4	3	9	6
Reste de la RMR	43	49	0	0	0	0	43	49
Saguenay (RMR)	97	115	0	4	28	35	125	154

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - juin 2011

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010	Cumul 2011	Cumul 2010
Chicoutimi	34	31	20	8	28	256	82	295
Jonquière	58	69	0	4	12	32	70	105
La Baie	14	9	0	8	7	3	21	20
Reste de la RMR	90	85	4	0	0	0	94	85
Saguenay (RMR)	196	194	24	20	47	291	267	505

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Deuxième trimestre 2011

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
T2 2011	12	92,3	0	0,0	1	7,7	0	0,0	0	0,0	13	165 000	169 615
T2 2010	0	0,0	2	40,0	3	60,0	0	0,0	0	0,0	5	--	--
Cumul 2011	25	78,1	3	9,4	1	3,1	0	0,0	3	9,4	32	165 000	195 434
Cumul 2010	6	46,2	3	23,1	4	30,8	0	0,0	0	0,0	13	200 000	200 403
Jonquière													
T2 2011	20	80,0	2	8,0	2	8,0	0	0,0	1	4,0	25	180 000	189 360
T2 2010	15	60,0	6	24,0	3	12,0	1	4,0	0	0,0	25	180 000	194 621
Cumul 2011	28	70,0	7	17,5	3	7,5	1	2,5	1	2,5	40	180 000	190 950
Cumul 2010	21	58,3	9	25,0	3	8,3	2	5,6	1	2,8	36	180 000	198 042
La Baie													
T2 2011	5	100,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	5	--	--
T2 2010	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	--	--
Cumul 2011	9	75,0	2	16,7	1	8,3	0	0,0	0	0,0	12	150 000	171 083
Cumul 2010	5	83,3	1	16,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	6	--	--
Reste de la RMR													
T2 2011	16	48,5	12	36,4	3	9,1	2	6,1	0	0,0	33	200 000	197 212
T2 2010	19	59,4	6	18,8	3	9,4	2	6,3	2	6,3	32	177 500	199 003
Cumul 2011	40	61,5	15	23,1	7	10,8	2	3,1	1	1,5	65	180 000	191 500
Cumul 2010	32	61,5	12	23,1	4	7,7	2	3,8	2	3,8	52	177 500	189 309
Saguenay (RMR)													
T2 2011	53	69,7	14	18,4	6	7,9	2	2,6	1	1,3	76	177 000	186 474
T2 2010	35	54,7	15	23,4	9	14,1	3	4,7	2	3,1	64	182 500	199 809
Cumul 2011	102	68,5	27	18,1	12	8,1	3	2,0	5	3,4	149	175 000	190 553
Cumul 2010	64	59,8	25	23,4	11	10,3	4	3,7	3	2,8	107	180 000	192 626

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Un changement méthodologique dans la cueillette des prix de vente a été introduit en juillet 2009.

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés
Deuxième trimestre 2011

Sous-marché	T2 2011	T2 2010	Variation en %	Cumul 2011	Cumul 2010	Variation en %
Chicoutimi	169 615	--	s.o.	195 434	200 403	-2,5
Jonquière	189 360	194 621	-2,7	190 950	198 042	-3,6
La Baie	--	--	s.o.	171 083	--	s.o.
Reste de la RMR	197 212	199 003	-0,9	191 500	189 309	1,2
Saguenay (RMR)	**186 474**	**199 809**	**-6,7**	**190 553**	**192 626**	**-1,1**

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Un changement méthodologique dans la cueillette des prix de vente a été introduit en juillet 2009.

Tableau 5 : Activité MLS® RMR de Saguenay[1]

	Ventes	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes	Prix moyen ($)	Rapport inscriptions courantes - ventes[2]	4 derniers trimestres[3]	
						Prix moyen[2] ($)	Rapport inscriptions courantes - ventes[2]
UNIFAMILIALES*							
T2 2011	392	520	657	181 799	5,0	173 729	6,0
T2 2010	340	524	622	170 808	5,5	161 143	5,7
Variation en %	15,3	-0,8	5,6	6,4	s.o.	7,8	s.o.
Cumul 2011	658	1 087	625	177 171	5,7	s.o.	s.o.
Cumul 2010	713	1 149	606	168 458	5,1	s.o.	s.o.
Variation en %	-7,7	-5,4	3,1	5,2	s.o.	s.o.	s.o.
COPROPRIÉTÉS*							
T2 2011	30	n.d.	85	n.d.	8,5	n.d.	10,7
T2 2010	20	n.d.	55	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
Variation en %	50,0	s.o.	54,2	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2011	42	n.d.	81	161 310	11,5	s.o.	s.o.
Cumul 2010	41	n.d.	57	137 365	8,3	s.o.	s.o.
Variation en %	2,4	s.o.	41,6	17,4	s.o.	s.o.	s.o.
PLEX*							
T2 2011	40	n.d.	89	n.d.	6,7	n.d.	6,9
T2 2010	44	n.d.	89	n.d.	6,1	n.d.	5,6
Variation en %	-9,1	s.o.	-0,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2011	71	n.d.	82	182 335	6,9	s.o.	s.o.
Cumul 2010	100	n.d.	90	167 008	5,4	s.o.	s.o.
Variation en %	-29,0	s.o.	-9,0	9,2	s.o.	s.o.	s.o.
TOTAL*							
T2 2011	463	625	835	180 875	5,4	174 015	6,3
T2 2010	404	628	770	168 823	5,7	161 075	5,9
Variation en %	14,6	-0,5	8,5	7,1	s.o.	8,0	s.o.
Cumul 2011	772	1 324	791	177 202	6,1	s.o.	s.o.
Cumul 2010	854	1 367	757	167 051	5,3	s.o.	s.o.
Variation en %	-9,6	-3,1	4,4	6,1	s.o.	s.o.	s.o.

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] Source : FCIQ par Centris®.

[2] Calculs : SCHL.

[3] Moyenne pondérée des quatre derniers trimestres. Celle-ci vise à réduire les fortes variations observées d'un trimestre à l'autre et à illustrer une tendance plus claire.

n.d. : Donnée non disponible lorsque le nombre de ventes conclues est inférieur à 30.

s.o. : Sans objet

* : Se référer à la FCIQ pour obtenir les définitions. Notons que le total résidentiel inclut également des fermettes.

** : La variation observée est supérieure à 100 %.

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Deuxième trimestre 2011

		Taux d'intérêt			IPLN, (Quebec) 2007=100	IPC (Quebec) 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2010	Janvier	610	3,60	5,49	109,7	114,0	71,7	7,8	61,6	718
	Février	604	3,60	5,39	110,0	114,2	70,8	7,8	60,7	719
	Mars	631	3,60	5,85	110,9	114,5	70,8	7,8	60,8	709
	Avril	655	3,80	6,25	110,9	114,8	70,7	7,8	60,7	711
	Mai	639	3,70	5,99	111,3	114,9	71,1	7,8	61,0	714
	Juin	633	3,60	5,89	111,4	114,8	70,6	8,1	60,8	724
	Juillet	627	3,50	5,79	111,4	114,5	70,8	8,1	60,9	722
	Août	604	3,30	5,39	111,6	114,6	70,5	8,3	60,8	725
	Septembre	604	3,30	5,39	113,0	114,8	69,6	8,5	60,2	730
	Octobre	598	3,20	5,29	113,2	115,2	68,4	8,4	59,1	722
	Novembre	607	3,35	5,44	113,4	115,6	67,6	7,8	57,9	717
	Décembre	592	3,35	5,19	113,0	115,8	68,0	7,9	58,3	706
2011	Janvier	592	3,35	5,19	113,6	116,4	68,3	8,1	58,7	711
	Février	607	3,50	5,44	113,9	116,7	69,7	8,2	60,0	704
	Mars	601	3,50	5,34	113,9	118,3	70,2	7,8	60,2	707
	Avril	621	3,70	5,69	114,2	118,5	69,9	7,7	59,8	716
	Mai	616	3,70	5,59	114,7	118,9	69,1	7,6	59,1	730
	Juin	604	3,50	5,39		118,2	68,3	7,6	58,4	734
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

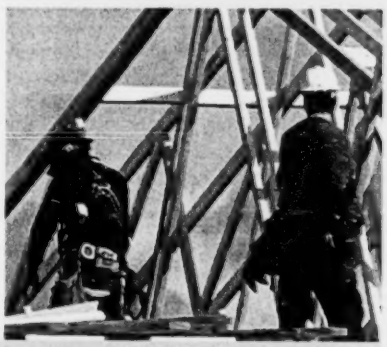
- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!



L'Enquête 2011 auprès des emprunteurs hypothécaires de la SCHL

Les résultats de 2011 présentent un tableau unique des attitudes et des comportements des emprunteurs hypothécaires. Utilisez les résultats pour déceler les occasions d'affaires et resserrer vos liens avec vos clients. Visitez www.schl.ca/enquete2011 pour obtenir les résultats et pour découvrir comment

La **SCHL** peut vous aider ✓

64213_2011_Q03